

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan tanah dan rumah tinggal selalu saja sejalan dengan kebutuhan dan pertumbuhan penduduk yang terus berkembang. Karena itulah kemudian kedudukan tanah menjadi penting, selain karena adalah sumber daya agraria yang bernilai magis religius-kultural tetapi didalamnya melekat nilai keekonomian yang besar. Tidak pelak kemudian, tanah diburu dan dicari tempat tinggal dan untuk benda investasi serta menjadi obyek spekulasi banyak pihak, apalagi kemudian gaya hidup dan tingkat ekonomi, sosial, budaya serta teknologi semakin jauh berkembang dan terus berkembang telah mengungkit ketersediaan tanah yang memadai, baik sebagai sarana transportasi, perumahan, tempat-tempat hiburan, perkantoran, manufaktur, perkebunan, peternakan, termasuk jalan untuk sarana perhubungan.¹

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia yang akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Menurut Gunanegara, tanah dalam pandangan satu pihak diposisikan sebagai benda ekonomi selain sebagai obyek transaksi namun juga dijadikan objek spekulasi, dan di pandangan lain pihak, tanah harus diposisikan sebagai benda sosial antropologis yang harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), Hal.37.

ini sejalan dengan pandangan bahwa manusia yang selain sebagai subjek hukum namun hakikatnya manusia merupakan makhluk sosial yang dalam kehidupannya tidak dapat terlepas dari kegiatan berinteraksi dan bersosialisasi dengan manusia yang lainnya, dan seringkali interaksi tersebut menimbulkan suatu kerja sama yang saling menguntungkan para pihak. Kerja sama tersebut biasanya dituangkan dalam suatu perjanjian, yang kemudian menyebabkan adanya perikatan.²

Tanah dalam hubungannya dengan penggunaan tanah mempunyai kedudukan sangat penting dalam kehidupan dan penghidupan manusia. Fungsi tanah dapat dimanfaatkan secara horizontal maupun vertikal, antara lain sebagai berikut:³

1. Hasil

Jika tanah dilihat barang tambang, maka tanah sebagai bagian dari hasil penambangan sangat dibutuhkan secara luas dalam pembangunan fisik.

2. Penghasil

Jika tanah dilihat dari tempat bertumbuhnya tanaman, maka tanah adalah penghasil sumber daya hutan (sebagai tempat bertumbuhnya), tanaman pangan dan berbagai jenis tanaman lainnya.

3. Tempat

Tanah sebagai tempat makhluk hidup melaksanakan segala kegiatan dalam kehidupannya, selain merupakan tempat tersimpannya sumber daya tambang dan sumber daya air.

² Clarine Neonardi dan Gunanegara, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee", *Journal of Comprehensive Science* Vol. 1 No. 4 November 2022, hal.819.

³ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis)*, (Jakarta: Republika, 2008), Hal. 3.

Menurut Pasal 33 ayat (3) dan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), tanah adalah sumber daya agraria yang diatur, diawasi, dikelola dan dikuasai Negara untuk dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan hak milik pribadi atas tanah dijamin dan dilindungi dengan hukum.⁴

Tanah adalah landasan yang menjadi pendukung kegiatan sekaligus menjadi tempat tinggal bagi makhluk hidup yang ada di bumi dan tanah adalah landasan yang digunakan untuk melakukan segala aktivitas untuk mendukung kehidupan. Tanah juga merupakan titik temu kepentingan di atasnya, terlebih apabila belum ditetapkan kepastian hukum kepemilikannya. Sedangkan dalam dimensi hukum, tanah merupakan benda yang termasuk ke dalam hak-hak sosial manusia yang memerlukan penguatan hukum agar dapat dipertahankan kepada pihak lain.

Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya yaitu melalui perbuatan hukum pengalihan hak, antara lain: jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama, serta pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.⁵ Menurut Hukum Adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya dilakukan secara terang dan tunai.⁶ Tunai berarti peralihan

⁴ Nurul Khomariyah Syahroni dan Gunanegara, "Perindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Diterbitkan Kembali Sertipikat Atas Nama Pihak Ketiga Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Notary Journal* Vol.2, No.2 Oktober 2022, hal.153 dan Pasal 33 ayat (3) dan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁵ John Salindeho, Op. Cit.

⁶ Harun Al- Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), Hal. 51.

hak dari penjual kepada pembeli berlangsung secara seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual. Terang adalah dimana perbuatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam mengatur mengenai pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkanlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021).

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah yang terdapat dalam PP 18/2021, pemerintah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/BPN 16/2021) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Permen ATR/BPN 18/2021).

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan, disebut sebagai lembaga hukum jual beli tanah. Beberapa ada yang ditetapkan secara tertulis oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara lainnya yang tidak tertulis ditetapkan atas Hukum Adat yang ada. Mengacu paparan Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli tanah yakni perjanjian dimana pemilik tanah, yang disebut penjual, melepaskan haknya atas tanahnya untuk pihak lainnya, yaitu pembeli. Pihak pembeli bersepakat serta berkewajiban guna melakukan pembayaran harga yang disepakati.⁷

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi dihaknya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁸

⁷ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indoensia -Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", hal.27.

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Ed. Pertama, Cet. 1*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), Hal. 11.

Hak atas tanah bukan hanya frasa hukum tetapi melainkan konsep hukum yang bermaterikan proposisi hukum. Hak atas tanah sebagai konsep hukum dapat dipahami dalam 3 (tiga) perspektif hukum, yaitu:⁹

1. Hak atas tanah dalam perspektif hukum administrasi, merupakan penetapan pemerintah yang mengatur hubungan hukum negara dengan tanah, hubungan hukum orang dengan tanah, dan mengatur perbuatan-perbuatan hukum antara orang dengan orang atas tanah, termasuk didalamnya yaitu pemberian kepastian hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum dengan pengaturan hak, kewajiban dan larangan-larangan pemegang hak atas tanah. Dalam perspektif ini, negara tidak hanya mengatur hak orang atas tanah tetapi juga mengatur hak negara atas tanah.
2. Hak atas tanah dalam perspektif hukum perdata, merupakan hubungan hukum kepemilikan orang dengan tanah atau hubungan hukum keperdataan orang dengan tanah, baik terhadap tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) maupun tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat), termasuk didalamnya hak-hak yang lahir karena perjanjian atau karena undang-undang termasuk aspek-aspek pembuktian hubungan hukum dan kepemilikan orang atas tanah. Hak atas tanah dalam perspektif ini, memberikan hak-hak keperdataan bagi pemiliknya seperti menjual, menyewakan, mewariskan, menghibahkan, mewakafkan, melepaskan, menggunakan, memanfaatkan, menjaminkan, menggabungkan-memisahkan tanah, memetik-memungut hasil dan hak-hak

⁹ Gunanegara, "Kebijakan Negara Pada Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca Undang-Undang Cipta Kerja (*Indonesian State Policy Regarding Land Rights Post Law Of Job Creation*)", Jurnal Ilmu Hukum Vol.6, No.2 April 2022, hal.168.

perdata lain yang semacam dengan itu yang didalam buku-buku teks disebut dengan *bundle of rights*.

3. Hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria, sebelum omnibus legislation, jika merujuk PP 24/1997 merupakan tanah-tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat sebagaimana yang dimaksud Pasal 16 UUPA. Jika merujuk PP 18/2021 juncto Permen ATR/BPN 18/2021 pasca omnibus legislation merupakan hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, salah satu hal yang diatur ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti yang dimaksud tersebut selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 7 dikatakan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah tersendiri. Ketentuan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT).

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁰

Secara umum, tahapan-tahapan jual beli tanah di hadapan Notaris/PPAT, adalah dengan pembayaran pajak yang ada antara pembeli dan penjual, mengecek kondisi sertifikat tanah yang asli, penandatanganan Akta Jual Beli, validasi serta lain-lain. Namun ada waktu-waktu tertentu proses-proses tersebut belum dapat dipenuhi oleh pembeli maupun penjual, contohnya dikarenakan adanya sertifikat hak atas tanah yang masih dijamin suatu Bank, pembayaran harga pembelian tanah dilakukan secara cicilan, dan akta ini masih dalam proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan maupun tidak dapat dihadirinya oleh salah satu pihak dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut maka jual beli belum bisa dikatakan terlaksana.

Oleh karena belum dapat dilakukannya AJB, biasanya para pihak akan memilih untuk mengadakan perjanjian pendahuluan dengan tujuan untuk mengikat para pihak, dimana perjanjian pendahuluan tersebut akan berisikan janji-

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), Hal. 538-539.

janji dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji bahwa pada saat segala persyaratan yang menyangkut pelaksanaan jual beli tersebut telah terpenuhi secara sepenuhnya, para pihak akan melakukan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak ini biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal ini yang biasanya dilakukan dalam pembelian rumah dengan pihak developer.

PPJB memiliki kedudukan strategis, berdasar asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dilakukan secara tertulis pada sebuah akta notariil, agar kepentingan dari para pihak memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Sehingga apabila suatu saat terjadi sengketa atau permasalahan yang terkait dengan hal yang diperjanjikan akan lebih mudah dalam pembuktiannya. PPJB harus menaati ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat empat syarat agar sebuah perjanjian dikatakan sah, yakni:¹¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat satu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

PPJB merupakan perjanjian obligator, perjanjian obligator adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari kedua belah pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hal.17

orang atau lebih lainnya.” PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, mengandung janji-janji (prestasi) yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak yang membuat PPJB yaitu perjanjian kebendaan (AJB) yang menyebabkan beralihnya hak kebendaan.¹²

Pengikatan tersebut dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, dengan tujuan utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Mengenai dasar hukumnya, PPJB telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 (PP 12/2021) mengenai Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang kemudian diikuti dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum (Permen PUPR 16/2021).

Ketentuan tentang perjanjian jual beli juga diatur dalam KUHPerdara pada pasal 1458 KHUPerdara yang berbunyi: “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan

¹² Selamat Lumban Gaol, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | Vol. 11 No. 1, 2020, hal. 86.

harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”¹³ Sehingga, tahap awal saat melakukan jual beli tanah dan bangunan pada umumnya pihak penjual/developer dan calon pembeli menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah dan bangunan.

PPJB dalam praktiknya ada yang dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris namun tidak sedikit yang dibuat dengan di bawah tangan (tidak otentik). Ketika PPJB dibuat secara otentik, maka akan dituangkan ke dalam Akta PPJB yang kemudian menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya serta dapat meminimalisir timbulnya sengketa. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai Perikatan, pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian, yaitu “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Menurut Subekti, perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh Soedaryo Soimin, S.H., cet.8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), pasal 1458.

melaksanakan sesuatu hal.¹⁴ Dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tersebut mengandung azas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja baik bentuknya, isinya, dan namanya dan pada siapa perjanjian itu ditunjukkan.

Dalam akta PPJB yang ditandatangani di hadapan notaris, biasanya terdapat suatu klausul dan syarat yang umumnya akan dicantumkan dalam perjanjian yang dibuat oleh notaris sebagai akta partij, hal ini disebut dengan pemberian kuasa. Pemberian kuasa ini dicantumkan sebagai salah satu klausul karena ada kalanya seseorang tidak dapat melakukan suatu perbuatan itu sendiri yang bisa saja disebabkan karena adanya benturan kepentingan pada waktu yang bersamaan, sehingga untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, dibutuhkan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan urusan tersebut, yang biasanya bertindak sebagai penerima kuasa yaitu pihak pembeli sendiri.

Dalam PPJB terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.¹⁵

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, op. cit, hal. 1

¹⁵ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa PPJB dapat dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan, begitu juga halnya dengan jual beli dapat dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, hal tersebut dapat terjadi dan dibuktikan dengan adanya bukti berupa kwitansi dan tanpa dibuat di hadapan notaris. Melakukan perbuatan jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli biasanya dilakukan dengan mengandalkan unsur kepercayaan.

PPJB sebenarnya belum bisa dijadikan dasar bahwa hak atas tanah sudah beralih, namun penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB yang dibuat oleh notaris memberikan kewenangan bagi pihak pembeli yang sama besar dengan kewenangan milik pihak penjual. Oleh karena itu dalam pelaksanaan kuasa tersebut pembeli memiliki dua kapasitas sekaligus, dimana pembeli bertindak sebagai penjual berdasarkan kuasa yang tercantum dalam PPJB maupun bertindak sebagai diri sendiri (pembeli). Dikarenakan adanya penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB, maka dapat dikatakan bahwa pembeli sudah memiliki hak sepenuhnya terhadap objek yang ada dalam perjanjian tersebut. Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah (selanjutnya disebut PPJB Lunas), serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik yang mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016 (hal. 5), yang berbunyi:¹⁶

Pembeli Beritikad Baik”, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, Hal. 2-3.

¹⁶ Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:”

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.”

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga PPJB Lunas yang merupakan akta notaris harus dibuat dalam akta PPAT yaitu AJB dengan didasarkan PPJB Lunas tersebut.

Berbeda halnya jika jual beli dilakukan hanya berdasarkan kwitansi sebagai bukti, maka dalam hal ini pembeli tidak memiliki kuasa untuk bertindak sebagai penjual dalam menandatangani akta jual beli. Dimana akta tersebut merupakan bukti otentik telah terjadinya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli.

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak, maka setiap ada perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran terhadap pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukann jual beli dan telah beralih hak atas tanahnya. Apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang

tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah dan salah satu cara yang dilakukan Negara untuk menciptakan perlindungan hukum terkait kepemilikan tanah dan pemilik tanah. UUPA dalam ketentuannya di Pasal 19 ayat (1) mengamanatkan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan ini misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya pemegang hak atas tanah dikarenakan jual beli. Dalam PP 18/2021 Pasal 1 ayat 9, yang berbunyi:¹⁷

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah sebagaimana bunyi Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

“a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

- susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Pendaftaran peralihan hak tersebut harus dilakukan pada kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya AJB.¹⁸ Fungsi akta PPAT tersebut adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Dengan didaftarkannya pemindahan hak atas tanah tersebut diperoleh alat pembuktian yang kuat, yaitu berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, yaitu pembeli. Sertipikat merupakan pegangan utama dari pemegang hak mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Sertipikat tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.¹⁹ Dengan adanya sertipikat memberikan perlindungan yang lebih kuat serta mencegah terjadinya konflik maupun sengketa pertanahan sehingga hal ini adalah bentuk perlindungan hukum preventif.

¹⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 40

¹⁹ Op. cit. Pasal 32 ayat (1)

Dalam proses pendaftaran peralihan hak, berikut persyaratan dan dokumen yang diperlukan:²⁰

1. Sertipikat Hak Atas Tanah
2. Akta Jual Beli (AJB)
3. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
4. Fotocopy Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak/PPH
6. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Identitas Pemohon
7. Surat Permohonan Keringanan Biaya
8. Surat Persetujuan dari Kreditur
9. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
10. Surat Pernyataan Pemilik Manfaat Dan Perusahaan Terafiliasi
11. Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Dari Penghasil Pengalihan Hak Atas Tanah
12. Surat Permohonan
13. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk/Kartu Keluarga
14. Surat Kuasa Permohonan
15. Surat Pernyataan dari Kepala Kantor Wilayah
16. Surat Pernyataan Tidak Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak
17. Surat Pernyataan Kepanjangan Nama
18. Surat Keputusan Pemegang Hak Pengelolaan
19. Surat Pengantar Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁰ Penulis dapat dari Aplikasi Sentuh Tanahku untuk persyaratan Peralihan Hak-Jual Beli

20. Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan

Jika persyaratan tersebut ada yang tidak dipenuhi maka proses peralihan hak atas tanah akan terhambat atau tidak dapat dilakukan balik nama. Berdasarkan hal tersebut, kasus yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359K/Pdt/2020 antara Yusak Mangara Tua (Pembeli) selaku Pemohon Kasasi semula Penggugat dengan Ferry Singgih Adiwono (Penjual) selaku Termohon Kasasi semula Tergugat dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Turut Terbanding semula Turut Tergugat. Dimana pada duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat yaitu antara penjual dan pembeli telah melakukan kesepakatan jual beli pada tanggal 19 Maret 2004, dan pembeli telah melunasi pembayaran pada tanggal 25 Mei 2004 (telah sesuai dengan kesepakatan) dan dibuktikan dengan kwitansi tertanggal yang sama dengan pelunasan tersebut. Tetapi karena pekerjaan penjual yang mengharuskan keluar negeri sehingga belum bisa dilakukan penandatanganan AJB, hingga tahun 2017 pada saat akan dilakukan AJB, dimana notaris meminta semua dokumen yang diperlukan, penjual tidak memberikan kelengkapan dokumen yaitu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dengan alasan tidak mau laporan pajaknya bermasalah. Sehingga karena kurangnya dokumen, maka proses balik nama tidak dapat dilakukan, yang mana hal tersebut tentu saja sangat merugikan pembeli.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat topik dengan judul “KEDUDUKAN HUKUM NOMOR POKOK WAJIB PAJAK UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR

PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 1359K/PDT/2020)”

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang hendak penulis angkat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual dalam praktik jual beli tanah dan peralihan hak untuk dan menjadi atas nama Pembeli ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan Mahkamah Agung perkara Nomor 1359K/Pdt/2020 ditinjau dari KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk untuk memecahkan persoalan hukum mengenai kedudukan hukum Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual dalam praktik jual beli tanah dan peralihan hak untuk dan menjadi atas nama Pembeli ditinjau dari Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur Pendaftaran Tanah.

2. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai pertimbangan hukum dan amar putusan perkara Nomor 1359K/Pdt/2020 ditinjau dari KUH Perdata.

1.4 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1.4.1. Manfaat Teoritis

Untuk memperoleh pengetahuan baru terkait kedudukan hukum Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual dalam praktik jual beli tanah dan peralihan hak untuk dan menjadi atas nama Pembeli

1.4.2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan informasi bagi masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang peralihannya didasarkan jual beli beserta pendaftarannya agar memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari :

BAB I Terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Terdiri dari Tinjauan Pustaka, yang terdiri dari Tinjauan Teori, yaitu Teori Wajib Pajak dan Teori Pajak Pertanahan. Serta Tinjauan Konseptual tentang Konsep Hak Atas Tanah, Konsep Peralihan Hak

BAB III Terdiri dari Metodologi Penelitian yang terdiri dari Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Pendekatan, dan Analisa Data.

BAB IV Terdiri dari Hasil Penelitian mengenai kedudukan hukum Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual dalam praktik jual beli tanah dan peralihan hak untuk dan menjadi atas nama Pembeli dan Pertimbangan hukum dan amar putusan perkara Nomor 1359K/Pdt/2020.

BAB V Penutup, yang berisi Kesimpulan dan Saran Penulis.

